



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Salmaso

PROCEDURA ESECUTIVA N. 29/2022 R.G.E.

Custode Giudiziario Vegi S.r.l.s. Tel.: 0459813484 mail: info@ivgverona.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Silvio Scuccimarra, Notaio in Bardolino (VR), presso nov@, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Salmaso

AVVISA CHE

il giorno 20 novembre 2024 alle ore 15:45 (apertura di tutte le buste cartacee alle ore 15.30) presso la Camera di Commercio di Verona, in Corso Porta Nuova n. 96, con ingresso da Circonvallazione Alfredo Oriani n. 2/a, avrà inizio con l'esame delle offerte la procedura di vendita senza incanto sincrona mista dei seguenti

BENI IMMOBILI

Lotto 1

In **Comune di Castagnaro (VR)**, a margine della direttrice SS 434 Verona-Rovigo, **piena proprietà di terreni** tra loro contigui, della superficie catastale complessiva pari a 22.087,00 mq..

Catasto Terreni del Comune di Castagnaro (VR) Fg. 15:

mapp. 606 - semin irrig cl. 4, superficie mq. 20.599, RD Euro 140,75, RA Euro 79,79

mapp. 609 - semin irrig cl. 4, superficie mq. 1.488, RD Euro 9,55, RA Euro 5,76

al valore d'asta di Euro 233.000,00 (duecentotrentatremila)

offerta minima Euro 174.750,00 (centosettantaquattromilasettecentocinquanta) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 2.000,00 (duemila)

Certificato di destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Castagnaro in data 21 luglio 2022 (agli atti), risulta che le particelle censite al C.T. con Fg. 15 mm.n. 606-609 secondo il Piano degli Interventi hanno la seguente destinazione urbanistica: "comparto/ambito zona "D2/11" (produttive industriali artigianali di espansione), parte "comparto/ambito zona "D2/10" (produttive industriali artigianali di espansione).

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti a parte eseguita giusta vendita del 17.02.2012 n. 19466 Rep. Notaio Lorenzo Salvatore di Verona, trascritta a Verona in data 24.02.2012 ai nn. 6990/4959.

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia in atti risulta che i terreni sono nella disponibilità di parte eseguita e sono interamente liberi da costruzioni o manufatti.

Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

Precisazioni

Dalla perizia del 25.11.2022 (in atti), risulta che trattasi di terreni agricoli coltivati e pianeggianti, composti dai mappali contigui che sommano una consistenza di forma regolare di oltre 2 ettari situati al margine della direttrice SS-434 Verona-Rovigo km 54, all'altezza dell'uscita "Volla d'Adige-Menà".

Data la prossimità del piccolo polo industriale-artigianale, la previsione dell'amministrazione comunale è concedere una possibilità di espansione nelle aree agricole confinanti a nord.

Pure in ambito agricolo, la pianificazione per quest'area prevede un'ulteriore espansione potenziale classificando il compendio in oggetto come: "Foglio 15 mappali nn. 606-609, comparto/ambito zona D2/11 (produttive industriali artigianali di espansione), parte comparto/ambito zona D2/10 (produttive industriali artigianali di espansione)".

Lotto 2

In **Comune di Legnago (VR)** Via L. Cadorna, **piena proprietà di due fabbricati allo stato "grezzo avanzato"**, costituiti complessivamente da:

- n. 13 appartamenti,
- n. 20 autorimesse in box site al piano interrato,
- n. 4 posti auto-motocicli-biciclette ad uso comune (subb. 38-39-68-69) al piano interrato,
- n. 4 locali da adibire ad uso commerciale (piano terra - sottotrada),
- n. 4 cantine.

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (VR) Fg. 17:

mapp. 1968 sub 1, Viale Luigi Cadorna P. T, fabbricato in corso di costruzione

mapp. 1968 sub 2, Viale Luigi Cadorna P. T, fabbricato in corso di costruzione

mapp. 1968 sub 3, Viale Luigi Cadorna P. T, fabbricato in corso di costruzione

mapp. 1968 sub 4, Viale Luigi Cadorna P. T, fabbricato in corso di costruzione

mapp. 1968 sub 6, Viale Luigi Cadorna P. 1, cat. A/2 - cl. 3 - vani 4 sup.cat. mq. 85 - R.C. Euro 392,51

mapp. 1968 sub 8, Viale Luigi Cadorna P. 1, cat. A/2 - cl. 3 - vani 4 sup.cat. mq. 78 - R.C. Euro 392,51

mapp. 1968 sub 17, Viale Luigi Cadorna P. 4, cat. A/2 - cl. 3 - vani 7 sup.cat. mq. 169 - R.C. Euro 686,89

mapp. 1968 sub 18, Viale Luigi Cadorna P. 4, cat. A/2 - cl. 3 - vani 7 sup.cat. mq. 169 - R.C. Euro 686,89

mapp. 1968 sub 19, Viale Luigi Cadorna P. T, cat. A/2 - cl. 3 - vani 6,5 sup.cat. mq. 130 - R.C. Euro 637,82

mapp. 1968 sub 20, Viale Luigi Cadorna P. T, cat. A/2 - cl. 3 - vani 4,5 sup.cat. mq. 102 - R.C. Euro 441,57

mapp. 1968 sub 21, Viale Luigi Cadorna P. 1, cat. A/2 - cl. 3 - vani 3 sup.cat. mq. 48 - R.C. Euro 294,38

mapp. 1968 sub 22, Viale Luigi Cadorna P. 1, cat. A/2 - cl. 3 - vani 4,5 sup.cat. mq. 77 - R.C. Euro 441,57

mapp. 1968 sub 23, Viale Luigi Cadorna P. 1, cat. A/2 - cl. 3 - vani 4 sup.cat. mq. 92 - R.C. Euro 392,51

mapp. 1968 sub 24, Viale Luigi Cadorna P. 2, cat. A/2 - cl. 3 - vani 3 sup.cat. mq. 47 - R.C. Euro 294,38

mapp. 1968 sub 25, Viale Luigi Cadorna P. 2, cat. A/2 - cl. 3 - vani 4 sup.cat. mq. 78 - R.C. Euro 392,51

mapp. 1968 sub 26, Viale Luigi Cadorna P. 2, cat. A/2 - cl. 3 - vani 4 sup.cat. mq. 92 - R.C. Euro 392,51

mapp. 1968 sub 27, Viale Luigi Cadorna P. 3-4, cat. A/2 - cl. 3 - vani 7 sup.cat. mq. 159 - R.C. Euro 686,89

mapp. 1968 sub 28, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 34 - mq. 31 - R.C. Euro 136,09

mapp. 1968 sub 29, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 34 - mq. 33 - R.C. Euro 144,87

mapp. 1968 sub 30, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 34 - mq. 33 - R.C. Euro 144,87

mapp. 1968 sub 31, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 47 - mq. 45 - R.C. Euro 197,54

mapp. 1968 sub 32, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 47 - mq. 45 - R.C. Euro 197,54

mapp. 1968 sub 33, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 36 - mq. 34 - R.C. Euro 149,26

mapp. 1968 sub 34, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 25 - mq. 24 - R.C. Euro 105,36

mapp. 1968 sub 36, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 17 - mq. 16 - R.C. Euro 70,24

mapp. 1968 sub 37, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 23 - mq. 21 - R.C. Euro 92,19

mapp. 1968 sub 38, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 13 - mq. 13 - R.C. Euro 41,63

mapp. 1968 sub 39, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 13 - mq. 13 - R.C. Euro 41,63

mapp. 1968 sub 41, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 16 - mq. 15 - R.C. Euro 65,85

mapp. 1968 sub 44, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 35 - mq. 34 - R.C. Euro 149,26

mapp. 1968 sub 45, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 25 - mq. 24 - R.C. Euro 105,36

mapp. 1968 sub 47, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 17 - mq. 15 - R.C. Euro 65,85

mapp. 1968 sub 50, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 34 - mq. 32 - R.C. Euro 140,48

mapp. 1968 sub 54, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 16 - mq. 15 - R.C. Euro 65,85

mapp. 1968 sub 55, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 16 - mq. 15 - R.C. Euro 65,85

mapp. 1968 sub 58, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/2 - cl. 3 sup.cat. mq. 6 - mq. 6 - R.C. Euro 9,30

mapp. 1968 sub 59, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/2 - cl. 3 sup.cat. mq. 7 - mq. 7 - R.C. Euro 10,85

mapp. 1968 sub 60, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/2 - cl. 3 sup.cat. mq. 7 - mq. 6 - R.C. Euro 9,30

mapp. 1968 sub 61, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/2 - cl. 3 sup.cat. mq. 7 - mq. 6 - R.C. Euro 9,30

mapp. 1968 sub 64, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 44 - mq. 42 - R.C. Euro 184,37

mapp. 1968 sub 65, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 48 - mq. 42 - R.C. Euro 184,37

mapp. 1968 sub 66, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 30 - mq. 26 - R.C. Euro 114,14

mapp. 1968 sub 67, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 6 sup.cat. mq. 25 - mq. 23 - R.C. Euro 100,97

mapp. 1968 sub 68, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C. Euro 38,42

mapp. 1968 sub 69, Viale Luigi Cadorna P. S1, cat. C/6 - cl. 4 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C. Euro 38,42

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

al valore d'asta di Euro 961.000,00 (novecentosessantunomila)

offerta minima Euro 720.750,00 (settecentoventimilasettecentocinquanta) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 5.000,00 (cinquemila)

Situazione catastale

Dall'integrazione correttiva sostitutiva depositata agli atti il 20.09.2023 risulta che, relativamente alla conformità catastale degli immobili, la documentazione risulta completa ed aderente alla realtà dei luoghi.

Situazione urbanistico edilizia

Dall'integrazione peritale correttiva-sostitutiva U.N. 2-4" depositata agli atti il 20.09.2023 risulta che:

- Il primo Permesso Di Costruire risale all'anno 2009, al n. 0353/09 con protocollo n. 21049; una seconda variante è dell'anno 2010 mentre l'ultimo titolo edilizio conclusivo risulta il permesso di costruire in Variante n. 2013/0556 del 17 luglio 2014, "Completamento opere e varianti al progetto per la realizzazione di un complesso residenziale plurifamiliare con ampliamento ai sensi della Legge Regionale numero 14/2009".

Riguardo all'agibilità, è presente un'attestazione di agibilità parziale in risposta a nota n. 32012 del 31.08.2016, relativa alla maggior parte delle unità residenziali e delle autorimesse. Risultano esclusi dalla attestazione di agibilità i subalterni da 1 a 8, sub 13, sub 14-15-16, i subb. 17-18-19-20-22-23-25-26-27.

- Sotto l'aspetto urbanistico edilizio il complesso di beni può dirsi sostanzialmente conforme ai titoli edilizi che hanno sostenuto la realizzazione dei progetti, al netto di alcune lievi e localizzate difformità comunque facilmente sanabili, che saranno evidenziate all'interno della descrizione dei singoli lotti.

Gli interventi in difformità possono essere sanati attraverso pratica edilizia firmata da un tecnico abilitato detta CILA in sanatoria, che comporta una sanzione di Euro 1.000, applicata per regolarizzare abusi minori relativi a lavori di manutenzione straordinaria non dichiarati in precedenza. Alla sanzione si aggiungeranno i corrispettivi spese tecniche per un totale di circa euro 2.000,00 per unità immobiliare.

Le difformità sono state segnalate per i subb. 17 -18.

Dagli atti di provenienza allegati alla perizia risulta che gli originari immobili sono stati edificati anteriormente al 1° settembre 1967.

Dall'integrazione peritale correttiva-sostitutiva U.N. 2-4" depositata agli atti il 20.09.2023, risulta che: Il sito nello specifico ricade secondo la pianificazione urbanistica, in Zona B2- Zone di completamento ad alta densità ai sensi dell'articolo 21 delle Norme Tecniche Attuative del Piano degli interventi vigente del Comune di Legnago.

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dall'integrazione peritale correttiva-sostitutiva U.N. 2-4" depositata agli atti il 20.09.2023, risulta che: Il sito nello specifico ricade secondo la pianificazione urbanistica, in Zona B2- Zone di completamento ad alta densità ai sensi dell'articolo 21 delle Norme Tecniche Attuative del Piano degli interventi vigente del Comune di Legnago.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti a parte eseguita giusta vendite del 07.05.2009 n. 15097 Rep. Notaio Lorenzo Salvatore di Verona, trascritte a Verona in data 14.05.2009 ai nn. 18403-18404-18405-18406 R.G. e nn. 11250-11251-11252-11253 R.P.

Stato di occupazione - locazioni

Dall'integrazione peritale correttiva-sostitutiva U.N. 2-4" depositata agli atti il 20.09.2023 risulta che gli immobili sono nella disponibilità di parte eseguita.

Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

Precisazioni

Dall'integrazione peritale correttiva-sostitutiva U.N. 2-4" depositata agli atti il 20.09.2023 risulta che:

1) L'area era stata acquisita dalla società eseguita con lo scopo di presentare un progetto generale sull'intero lotto un progetto di abbattimento dei fabbricati esistenti e la ricostruzione di n. 2 edifici condominiali sfruttando premialità volumetriche consentite dalla Normativa vigente. L'interruzione dei lavori ha lasciato incomplete le unità abitative riguardo le finiture sole interne, mentre quelle esterne delle facciate e delle parti comuni risultano complete.

2) Il contesto è suddiviso in due blocchi condominiali A-B, di quattro piani ciascuno con unità abitative di diverso taglio e un piano libero sottostrada al Blocco A, a destinazione commerciale/direzionale.

Ogni appartamento è dotato di portoncino blindato d'ingresso e all'interno sono completi il sistema impiantistico, i serramenti i controsoffitti, balconi e terrazze; le finiture mancanti riguardano le pavimentazioni interne, le porte, oltre al completamento integrale dei bagni.

3) Caratteristiche impiantistiche: Le unità immobiliari sono tutte dotate di predisposizioni autonome per il raffrescamento canalizzato e riscaldamento con diffusione a pavimento, già completata. Sono inoltre completi gli allacciamenti elettrici telefonici ed di collegamento ad un sistema di solare termico per la produzione di acqua calda installato sulle coperture a terrazza, a servizio di tutte le unità immobiliari.

4) I sub. 38-39-68-69 sono spazi liberi non confinati al piano autorimesse, solamente identificati catastalmente: essi sono stati considerati come spazi comuni per il parcheggio di mezzi a due ruote e per manovre di carico-scarico.

Lotto 3

In **Comune di Legnago (VR)** Via Manfredi, **piena proprietà di porzione di fabbricato da ristrutturare**, disposto su due livelli **con annesso rustico e scoperto di pertinenza**.

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (VR) Fg. 4:

mapp. 181 sub 4, Via Claudio Monteverdi n. 2, P. T, cat. C/2 - cl. 1 sup.cat. mq. 52 - mq. 39 - R.C. Euro 42,30

mapp. 181 sub 6, Via Claudio Monteverdi n. 2, P. T-1-2, cat. A/3 - cl. 3 - vani 10,5 sup.cat. mq. 289 - R.C. Euro 677,85

mapp. 181 sub 5, Via Claudio Monteverdi n. 2, P. T, bene comune non censibile

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato.

al valore d'asta di Euro 68.000,00 (sessantottomila)

offerta minima Euro 51.000,00 (cinquantunomila) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 1.000,00 (mille)

Situazione catastale

Dalla perizia agli atti si evince che la documentazione catastale disponibile risulta conforme allo stato dei luoghi.

Situazione urbanistico edilizia

Dalla perizia agli atti si evince che gli immobili in oggetto sono stati edificati anteriormente al 1° settembre 1967 e non sono presenti in archivio titoli edilizi né certificazioni di agibilità; appare evidente che non sono state apportate trasformazioni e in fase di sopralluogo la situazione fisica è risultata corrispondente alla documentazione catastale disponibile, redatta di recente previa rilievo geometrico.

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti a parte esecutata giusta vendita del 11.07.2008 n. 13689 Rep. Notaio Lorenzo Salvatore di Verona, trascritta a Verona in data 15.07.2008 ai nn. 29424/18331 e successivo atto di denominazione o ragione sociale con trasferimento sede sociale stipulato in data 25.07.2008 n. 13789 Rep. Notaio Lorenzo Salvatore di Verona, trascritto a Verona in data 08.08.2008 ai nn. 34963-34964 R.G. e nn. 22065-22066 R.P.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dall'atto di provenienza allegato all'integrazione di perizia depositata agli atti il 14.12.2022 (vendita del 11.07.2008 n. 13689 Rep. Notaio Lorenzo Salvatore di Verona, sopra citata) risulta che gli immobili vengono compravenduti con "diritti, ragioni, azioni, accessioni inerente, pertinenze, servitù attive e passive, tra cui in particolare la servitù di transito con tubazioni relative agli allacciamenti delle reti tecnologiche costituita con atto in data 3 febbraio 2006 n. 100857 di rep. Notaio Albertii di Legnago, trascritto a Verona il 16 febbraio 2006 ai nn. 6755 RG e 4167 RP".

Stato di occupazione - locazioni

Dalla perizia in atti risulta che gli immobili sono nella disponibilità di parte esecutata e sono interamente liberi da costruzioni o manufatti.

Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di occupazione.

Precisazioni

Dalla perizia in atti risulta che:

- 1) Trattasi di un lotto con accesso carro/pedonale da via Monteverdi 2, a 2 km a nord ovest del centro di Legnago.
- 2) Nell'immobile vi è assenza totale di impianti, o talmente datati da considerarsi nulli.

Lotto 4

In **Comune di Roverchiara (VR)** , Frazione Roverchiaretta, Via Stradone snc, **piena proprietà di due aree urbane contigue**, della superficie catastale complessiva pari a 3.849,00 mq..

Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara (VR) Fg. 12:

mapp. 436, Via Stradone P. T, cat. D/8 - R.C. Euro 4.324,00

mapp. 446, Via Stradone n. SNC, P. T, area urbana - mq. 9

Catasto Terreni del Comune di Roverchiara (VR) Fg. 12:

mapp. 436 - ente urbano, superficie mq. 3.840

mapp. 446 - ente urbano, superficie mq. 9

al valore d'asta di Euro 105.000,00 (centocinquemila)

offerta minima Euro 78.750,00 (settantottomilasettecentocinquanta) 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 1.000,00 (mille)

Situazione catastale

Dall'integrazione peritale correttiva-sostitutiva U.N. 2-4" depositata agli atti il 20.09.2023 risulta che:

- "Le mappe catastali riportano la sagoma di un fabbricato sull'area, ma esso è inesistente.

Probabile l'accatastamento preventivo a seguito della approvazione di un progetto al quale non è stato dato seguito."

Il perito nei suoi elaborati ha dichiarato che avrebbe tenuto conto esclusivamente della superficie dell'area e delle potenzialità edificatorie che influiranno nella valutazione di stima.

- "La documentazione catastale reperibile presso l'Agenzia del Territorio risulta parzialmente incongrua e probabilmente solo incompleta, nel passaggio dalla condizione di area edificata (cat, D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) come rilevabile dalla visura telematica con intestati, alla condizione di ente urbano libero, come rilevabile dall'accertamento dell'Elenco immobili-terreni.

Rimane comunque predominante su tutto la condizione fisica di terreno Ente Urbano libero la costruzioni, edificabile secondo la normativa vigente, attuale e recente."

Situazione urbanistico edilizia

Dall'atto di provenienza allegato all'integrazione di perizia depositata agli atti il 14.12.2022 (vendita del 18.02.2009 n. 14743 Rep. Notaio Lorenzo Salvatore di Verona, trascritta a Verona in data 04.03.2009 ai nn. 8509/5267) risulta che il fabbricato oggetto dell'atto era stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi: licenza di costruzione n. 1 del 16.03.1965 e relativo certificato di agibilità n. 1/1965 del 13.01.1966; licenza di costruzione n. 31 del 02.09.1967 e relativo certificato di agibilità n. 5 del 17.03.1971; licenza di costruzione n. 29 del 26.05.1971 e relativo certificato di agibilità n. 5/1976 del 28.05.1976.

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Certificato di destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Roverchiara (VR) in data 19 settembre 2023 (agli atti), risulta che: la particella censita al C.T. con Fg. 12 m.n. 436 ricade in ATO "Sistema residenziale "R" - Sottosistema "R2" - Residenziale consolidato integrato con nucleo di interesse culturale - ATO R/2/1 - Frazione di Roverchiaretta; la particella censita al C.T. con Fg. 12 m.n. 446 ricade in ATO "Sistema residenziale "R" - Sottosistema "R2" - Residenziale consolidato integrato con nucleo di interesse culturale - ATO R/2/1 - Frazione di Roverchiaretta.

Secondo il "paesaggio Urbano", i medesimi mappali ricadono in Zona B1/24 - completamento edilizio (art. 47 N.T.O.).

Dall'integrazione peritale correttiva-sostitutiva U.N. 2-4" depositata agli atti il 20.09.2023 risulta che: lo strumento urbanistico attualmente vigente è il Piano degli Interventi, Variante n.9.

I beni ricadono nella Zona territoriale omogenea di completamento edilizio B1/24, regolamentate dall' art. 47 delle Norme Tecniche Operative allegate e parte integrante del P.I.

Questo passaggio è di particolare rilevanza per stabilire la potenzialità edificatoria dell'area in oggetto, sotto l'aspetto qualitativo e quantitativo.

La conformazione dei beni può dirsi conforme alla normativa edilizia urbanistica vigente e trascorsa. In presenza di un terreno "ENTE URBANO", libero da costruzioni, qualunque eventuale passato vizio normativo si ritiene sanato. L'area è ora soggetta ai Vincoli della pianificazione vigente.

Titolo di provenienza

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili sono pervenuti a parte eseguita giusta vendita del 18.02.2009 n. 14743 Rep. Notaio Lorenzo Salvatore di Verona, trascritta a Verona in data 04.03.2009 ai nn. 8509/5267.

Formalità opponibili che non saranno cancellate

Dall'atto di provenienza allegato all'integrazione di perizia depositata agli atti il 14.12.2022 (vendita del 18.02.2009 n. 14743 Rep. Notaio Lorenzo Salvatore di Verona, trascritta a Verona in data 04.03.2009 ai nn. 8509/5267) risulta che gli immobili sono sottoposti a:

- a) "Tutti i patti, le condizioni e le servitù risultanti dall'atto in data 29 agosto 2008 n. 143220 di rep. Notaio Macchi di Legnago, (...), ed in particolare l'articolo due, ben noti alla parte acquirente debbono intendersi qui per integralmente ripetuti e trascritti".
- b) "le servitù di passaggio pedonale e carraio contenute nei seguenti titoli: atto in data 14 ottobre 19741 n. 44414 rep. notaio Salvatore di Legnago, atto autenticato in data 6 giugno 1975 n. 17509 rep. notaio Liuzzi di Peschiera del Garda e atto in data 8 giugno 1976 n. 18759 rep. Notaio Liuzzi di Peschiera del Garda".
- c) "La società acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza dell'assenso a costruire a distanza inferiore costituito cn atto reso autentico in data 18 luglio 1979 n. 72788 rep. notaio Salvatore di Legnago, (...), trascritto a Verona in data 27 luglio 1979 n. 15897 R.G. e n. 12067 R.P. e della servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con l'atto in data 31 gennaio 2007 n. 139352 di rep. notaio Macchi di Legnago".

Stato di occupazione - locazioni

Dalle perizie in atti risulta che i terreni sono nella disponibilità di parte eseguita.

Si invitano, in ogni caso, gli interessati all'acquisto del presente lotto a prendere contatto con il custode giudiziario per informazioni in merito all'attuale stato di

occupazione.

Precisazioni

Dall'integrazione peritale correttiva-sostitutiva U.N. 2-4" depositata agli atti il 20.09.2023 risulta che:

- 1) I beni sono costituiti da un'ampia area libera incolta, scarsamente recintata con un accesso dalla strada pubblica; lotto situata nel piccolo centro di Roverchiaretta situato nei pressi delle sponde del fiume Adige.
- 2) L'ingresso all'area segue un basso muretto in calcestruzzo con rete metallica sul lato est; il terreno incolto privo di alberature è semipianeggiante con alcuni ruderi in muratura di un remoto fabbricato abbattuto ed altri segni dell'inizio, poi abbandonato di una costruzione posta sul confine ovest, probabilmente di tipo industriale, del quale residuano solo alcune colonne in cemento armato emergenti dal terreno.

Custodia

Per visionare l'immobile, consultare la perizia, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi al custode giudiziario **Vegi S.r.l.s.** tel. 0459813484,, email info@ivgverona.it.

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode giudiziario non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Per le procedure esecutive iniziate prima del 1° marzo 2023, nel caso di immobile costituente abitazione principale della parte esecutata occorrerà, invece, che l'aggiudicatario presenti istanza scritta al custode per la liberazione entro il termine di versamento del saldo prezzo

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;
2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base

dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate, e l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata dal creditore istanza per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dall'unico offerente sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita oppure, in caso di plurimi offerenti e di gara, nel caso in cui l'offerta più alta non superi il prezzo base;

4. La gara avverrà in forma sia analogica che telematica e, pertanto, coloro che avranno formulato l'offerta analogica (cartacea) dovranno partecipare innanzi al professionista delegato alla vendita, mentre coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica.

5. l'offerente potrà conferire **procura** nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire ed a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo ed **esclusivamente** a favore di un soggetto iscritto nell'Ordine degli **Avvocati**.

6. è consentita anche nella vendita senza incanto, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati di un'**offerta per persona da nominare**: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni o da dichiarazione resa dal procuratore e dal nominato personalmente dinnanzi al professionista delegato, che ne redigerà apposito verbale;

7. è consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. **offerta congiunta**), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa.

8. Per partecipare alla gara telematica o analogica ai sensi dell'art. 573 c.p.c. gli offerenti devono **conoscere la lingua italiana**, a pena di esclusione della gara, ed essere presenti.

9. l'esclusione dell'acquisto dalla **comunione legale dei coniugi** va comunicata al Delegato in sede di versamento del saldo prezzo e comunque entro e non oltre l'emissione del Decreto di trasferimento mediante consegna di apposito atto notarile oppure mediante dichiarazione da farsi personalmente avanti al Delegato, in presenza di entrambi i coniugi.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

Spese

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 227/2015.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, il 50% delle competenze del professionista delegato per la fase di trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento, che rimangono a carico della procedura), nella misura che sarà indicata dal delegato a seguito dell'aggiudicazione definitiva e saranno versati dall'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante **assegno circolare non trasferibile**, intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio e **non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali**), presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5. In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate. Le stesse verranno confiscate a titolo di cauzione e, nel caso in cui l'aggiudicazione successiva dovesse avvenire ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà condannato a pagare la differenza negativa a favore del creditore utilmente graduato nel progetto di distribuzione che potrà agire esecutivamente nei suoi confronti.

L'importo delle spese, imposte e compensi conseguenti alla vendita verrà calcolato dal professionista delegato e dovrà essere versato nel medesimo termine, con le modalità indicate dal professionista delegato.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare le imposte e le spese collegate al trasferimento, l'aggiudicazione potrà essere revocata dal giudice dell'esecuzione forzata. Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, mediante apposita dichiarazione scritta, **le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007** (normativa antiriciclaggio) secondo il modello che verrà consegnato dal Delegato al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e.mail all'offerente che abbia presentato offerta telematica, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali.

Regime fiscale

Si precisa che la presente procedura esecutiva è promossa nei confronti di persona giuridica, con conseguente applicazione della imposizione fiscale IVA al trasferimento degli immobili stessi, ove ne ricorrano i presupposti.

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 Co.3 c.p.c.. In tale caso, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo

concesso alla parte esecutata, purché, nei 15 giorni dalla aggiudicazione, paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993).

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e almeno 45 giorni prima: sulla Rivista delle Aste Giudiziarie e relativo sito internet www.asteanunci.it, sul sito internet della Corte d'Appello di Venezia, sul sito internet www.astalegale.net. Una missiva attraverso il servizio di Postal Target sarà inviata da Edicom ai residenti nelle vicinanze.

Ufficio competente

Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Professionista delegato presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8530137, all'indirizzo mail segreteria@notaiveronesiassociati.it o consultando il sito internet www.notaiveronesiassociati.it.

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è "**Astalegale.net s.p.a.**" il cui portale è <https://www.spazioaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 848780013 - mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

1) Modalità di Presentazione dell'offerta analogica

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, presso nov@ in Verona, Via Sant'Antonio n. 5 (orari di apertura al pubblico: lunedì e martedì 9.00-13.00 - giovedì 14.00-16.00).

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati:

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c.,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2) Contenuto dell'offerta analogica (cartacea)

L'offerta deve contenere:

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c. (con indirizzo di posta elettronica), stato civile, recapito telefonico;

Se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

- In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista;
- i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta analogica

- assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato con l'indicazione della procedura esecutiva (**Notaio Silvio Scuccimarra - N. 29/2022 R.G.E.**);
- copia del documento di identità dell'offerente, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento d'identità del coniuge;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri avente data non anteriore a 90 giorni (o il diverso termine eventualmente indicato nell'ordinanza di delega) precedenti la vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta analogica

La cauzione per un importo non inferiore al **10%** del prezzo offerto dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile se previsto nell'ordinanza di delega) intestato al Professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) OFFERTA TELEMATICA

1) Modalità di Presentazione dell'offerta telematica

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "**<https://www.spazioaste.it>**", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta". Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata.

Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente.

Si segnala che il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

2) Contenuto dell'offerta telematica

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata) stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto o, in caso di lotto unico, l'indicazione che si offre per il lotto unico;

- l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di legge di 120 giorni dall'aggiudicazione

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente che dovrà coincidere con il conto sul quale eventualmente restituire la cauzione.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4) Modalità di versamento della cauzione nell'offerta telematica

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Im. 29/2022 R.E. Trib VR" - Notaio Silvio Scuccimarra, alle seguenti coordinate: "IT 98 V 03268 11702 052295118850" (BIC o codice swift per i bonifici internazionali: SELBIT2BXXX), indicando come causale "Cauzione Lotto N. xxxx" (sostituendo le X con il numero o la lettera del lotto).

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (solo in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

Non è ammesso ad offrire il coniuge del debitore esecutato laddove il regime patrimoniale sia quello della comunione legale; non sono ammessi ad offrire nemmeno gli eredi del debitore.

Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 571, II comma, c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, se l'offerta non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

N.B. Per la presentazione dell'offerta analogica è possibile richiedere al professionista delegato, a mezzo e-mail, l'invio di copia del relativo modulo.

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e al delegato alla vendita.

Verona, 24 luglio 2024

Il Notaio delegato Silvio Scuccimarra